



EERDSEBAAN 2

5482 DB Schijndel

SCAN DE QR-CODE OM DE UNIEKE WONINGWEBSITE
TE BEKIJKEN OF GA NAAR WWW.EERDSEBAAN2.NL



SOORT WOONHUIS
**Eengezinswoning, Twee onder
een kap woning**



BOUWJAAR
1987



WOONOPPERVLAKTE
175 m²



PERCEELOPPERVLAKTE
433 m²



INHOUD
617 m³



AANTAL KAMERS
7 (5 slaapkamers)



AANTAL BADKAMERS
1 badkamer en 1 apart toilet

Ruimte, comfort en een verrassend tuinhuis op een toplocatie in Wijbosch

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning in het gezellige Wijbosch heeft alles in huis voor een gezin dat nét dat beetje extra zoekt. Met maar liefst vijf slaapkamers, een multifunctionele garage, een prachtig aangelegde tuin met sfeervolle tuinkamer en volop leefruimte is dit een woning waar iedereen zijn eigen plek vindt.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat er niet alleen is gedacht aan ruimte en wooncomfort, maar ook aan de toekomst. Dankzij energielabel A, maar liefst 39 zonnepanelen, vloerverwarming in de woonkamer, hal en badkamer, airco's en een laadpaal op de oprit woon je hier op een comfortabele en energiezuinige manier. De keuken en badkamer zijn de afgelopen jaren bovendien gemoderniseerd, waardoor je hier direct kunt genieten zonder eerst grote werkzaamheden uit te voeren.

Ook de ligging maakt dit een heerlijke plek om thuis te komen. Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht met grote bomen en het voormalige klooster als karakteristiek decor. Schuin tegenover ligt de basisschool, ideaal voor gezinnen met kinderen. Daarnaast woon je in Wijbosch op een rustige, groene plek waar de dorpse sfeer nog echt aanwezig is. Tegelijkertijd liggen winkels, sportvoorzieningen, Schijndel en uitvalswegen richting onder andere Eindhoven en 's-Hertogenbosch binnen korte afstand. Hier geniet je van ruimte en rust, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

In het kort:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning
- Perceel van 433 m²
- Energietabel A
- Maar liefst vijf slaapkamers
- 39 zonnepanelen
- Vloerverwarming in woonkamer, hal en badkamer
- Moderne keukenopstelling uit 2019
- Badkamer vernieuwd in 2018
- Airco in woonkamer/keuken en op de overloop
- CV-ketel uit 2022
- Laadpaal op de oprit
- Grote multifunctionele garage
- Fraaie tuin met tuinkamer, berging en overkapping
- Basisschool schuin tegenover
- Vrij uitzicht aan de voorzijde

Rondleiding

Je komt binnen in de hal, waar direct de nette afwerking opvalt. De visgraat pvc-vloer loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een warme, moderne uitstraling. In de hal vind je de trapopgang, meterkast en een modern toilet met zwevend closet en fonteintje.

De woonkamer is ruim en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek rondom de gashaard, met grote ramen die zorgen voor veel licht en een fijn vrij uitzicht naar buiten. Aan de tuinzijde is volop ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de schuifpui kijk je fijn uit op de tuin. Ook is er airco aanwezig voor extra comfort.

Via een deur bereik je de moderne keuken. Deze is praktisch ingedeeld en voorzien van onder andere een inductiekookplaat, combi-oven, oven, koelkast en vaatwasser. Ook hier is ruimte voor een eettafel.

Aansluitend ligt de bijkeuken, met plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer en een deur naar buiten. Vanuit hier loop je door naar de grote multifunctionele garage. Door de nette afwerking, de aanwezige gootsteen en de praktische indeling is dit veel meer dan alleen een garage. Denk aan een kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte, speelkamer, extra slaapkamer of een levensloopbestendige invulling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn vier nette slaapkamers aanwezig. De overloop is voorzien van airco, waardoor ook deze verdieping prettig koel blijft.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche, ligbad, toilet en designradiator. Vanuit de badkamer loop je door naar de wasruimte. Ideaal, want zo heb je de was praktisch uit het zicht en toch direct bij de slaapkamers.

Vanuit de wasruimte bereik je de vierde slaapkamer van deze verdieping. Deze ruimte en de wasruimte liggen boven de garage en zijn voorzien van dakramen en bergruimte achter de schotten. Daardoor zijn ze ook heel geschikt als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je de overloop met de CV-ketel uit 2022 en toegang tot de vijfde slaapkamer. Deze kamer heeft een groot dakraam, vaste kast en een fijne rustige ligging.

Buiten

De tuin is echt een plaatje. Direct achter de woning ligt een fijn terras, waarna de tuin verder doorloopt met sierbestrating, paden, een groot gazon, kleurrijke beplanting en nette haagjes. Alles is met zorg aangelegd en voelt groen, verzorgd en sfeervol aan.

Achterin de tuin wacht nog een grote verrassing: een multifunctioneel tuinhuis met berging en overkapping. De tuinkamer heeft een sfeervol houten plafond tot in de nok, een speksteenkachel en een klein keukenblok. Een heerlijke plek als extra woonkamer, hobbyruimte, praktijkruimte of gezellige plek voor lange avonden met familie en vrienden. Aansluitingen zijn aanwezig.

Naast de tuinkamer ligt een ruime berging met bergzolder. Dankzij de dubbele deuren aan de achterzijde is deze ook ideaal voor het stallen van fietsen, een motor of tuingereedschap. Ook is er een achterom aanwezig.

Aan de voorzijde ligt een grote groene voortuin die zorgt voor privacy en een prettige eerste indruk. De ruime oprit biedt plaats aan drie auto's en is voorzien van een laadpaal. Via openslaande deuren bereik je de garage.

Ligging

Wijbosch is een fijne plek voor wie dorps, groen en rustig wil wonen, maar toch dichtbij alle voorzieningen wil blijven. De basisschool ligt schuin tegenover de woning, wat dit een ideale plek maakt voor gezinnen. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht, grote bomen en het karakteristieke voormalige klooster als mooi decor.

Schijndel ligt op korte afstand en biedt winkels, supermarkten, sportvoorzieningen, horeca en scholen. Ook de bereikbaarheid is goed: via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je vlot richting onder andere Veghel, Sint-Oedenrode, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

Disclaimer

De gebruiksoppervlakte wonen en inhoud zijn gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580). Aan de vermelde maten en gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verkoopinformatie vormt geen aanbod tot verkoop en bindt verkoper noch makelaar.













BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



TUINHUIS



Goed om te weten als je een woning koopt

Bij de aankoop van een woning komt van alles kijken. Om het je makkelijk te maken, hebben we de belangrijkste punten overzichtelijk voor je samengevat.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning betaal je naast de koopsom ook kosten koper. Denk aan:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Hypotheek- en advieskosten
- Eventuele aankoopmakelaarskosten
- Taxatiekosten

Financieel onderzoek & bouwkundige keuring

Voor je een bod uitbrengt is het belangrijk om te weten waar je financieel én bouwkundig aan toe bent. Denk aan je maximale hypotheek, maandlasten en eventuele kosten voor verduurzaming of toekomstig onderhoud.

Onze partner De Hypotheekshop Schijndel helpt je hier graag bij. Zij maken een helder financieel overzicht, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

☎ **073 689 8608**

✉ **schijndel1536@hypotheekshop.nl**

📍 **Mieke de Brefstraat 40, Schijndel**

Daarnaast is het verstandig om vooraf na te denken over een bouwkundige keuring. Hiermee krijg je inzicht in de technische staat van de woning en mogelijke kosten op korte en langere termijn.

Ook is het goed om te bepalen of je een voorbehoud van financiering en/of een voorbehoud van bouwkundige keuring wilt opnemen in je bod. Dit geeft extra zekerheid tijdens het aankoopproces.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet er doorgaans binnen enkele weken zekerheid worden gesteld d.m.v.:

- Waarborgsom: je stort 10% van de koopsom bij de notaris.
- Bankgarantie: de bank staat garant voor hetzelfde bedrag.

Deze zekerheid is bedoeld voor de verkoper, om hem of haar te kunnen garanderen dat je je verplichtingen als koper nakomt én als dat niet het geval is, de verkoper de afgesproken 'boete' kan innen via de notaris.

Wanneer is er écht een koop?

Als koper en verkoper het samen eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, is er in principe overeenstemming. Toch ben je daarmee nog niet gebonden. De wet bepaalt namelijk dat de aankoop van een woning schriftelijk moet worden vastgelegd. Een mondeling akkoord is dus niet bindend. Pas wanneer de koopovereenkomst is ondertekend, is de koop rechtsgeldig.

Dit schriftelijkheidsvereiste geldt voor woningen die worden verkocht aan particuliere kopers.

Gratis waardebepaling van je eigen woning

Benieuwd wat je huidige woning waard is?

We komen graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Handig wanneer je een nieuwe woning op het oog hebt — zo weet je precies wat je mogelijkheden zijn.

☎ **0413 – 74 50 35**

✉ **info@dpmrobvandelaar.nl**



Over ons

Welkom bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar, een vertrouwd NVM-makelaarskantoor dat al 25 jaar actief is in de makelaardij. Gelegen aan het Kofferen in het pittoreske Sint-Oedenrode, bedienen we voornamelijk de prachtige dorpskernen Sint-Oedenrode en Schijndel.

Wat ons onderscheidt, is ons bewust gekozen kleine en hechte team. Onder leiding van NVM-makelaar Rob van de Laar werken zijn vrouw Carla, Jop, Lenneke, Christa, Melissa en Siem nauw samen om elke klant persoonlijke aandacht en een uitstekende service te bieden.

Bij ons kantoor staat goede communicatie centraal. We begrijpen dat het kopen of verkopen van een huis een belangrijke stap is in het leven van onze klanten, en we streven ernaar om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We luisteren naar de wensen en behoeften van onze klanten en zorgen voor duidelijke en transparante communicatie gedurende het gehele traject. Bij De Plaatselijke Makelaar Rob van de Laar combineren we onze overtuiging in kennis, korte communicatielijnen en het vermogen om snel te schakelen met ons streven naar maximale financiële resultaten.

Of je nu op zoek bent naar je droomhuis, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over de vastgoedmarkt, ons team staat klaar om je te helpen. Met onze ervaring, lokale kennis en toewijding streven we ernaar om elke klant tevreden te stellen en de beste resultaten te behalen.

Ons kantoor bevindt zich dan ook op een uitstekende locatie, namelijk aan Kofferen 8, middenin het hart van het gezellige centrum van Sint-Oedenrode. We zijn trots om zo'n centrale positie te hebben, omdat het ons in staat stelt om nauw verbonden te zijn met de lokale gemeenschap en alle levendigheid en charme van het gebied te ervaren.

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan ons kantoor op Kofferen 8 in Sint-Oedenrode. Of je nu een kopje koffie wilt drinken, advies nodig hebt of gewoon wat meer wilt weten over ons team en onze diensten, we staan altijd klaar om je te verwelkomen en te helpen. Hopelijk tot snel!

 Kofferen 8
5492 BN Sint-Oedenrode

 0413-745035

 info@dpmrobvandelaar.nl

 www.dpmrobvandelaar.nl


DE
PLAATSELIJKE
MAKELAAR
DPMrobvandelaar.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Gehele of gedeeltelijke overname van gegevens uit deze brochure is niet toegestaan.